

**KAJIAN KE ATAS PERMASALAHAN KELEWATAN PROSES
KELULUSAN TUKAR SYARAT TANAH
(KES KAJIAN : PEJABAT TANAH DAN GALIAN SELANGOR)**

**OLEH:
HAZRUL BIN MAMAT
97012128**

Disediakan untuk memenuhi sebahagian daripada kursus
Sarjana Muda Ukur Bangunan (Kepujian)
Institut Teknologi Mara
April 1999

Tandatangan Pengarang :

Disahkan oleh :

(Encik Mahayudin Bin Mahmood)
Penyelia

PENGHARGAAN

Ucapan terima kasih yang tak terhingga terutamanya kepada Encik Mahayudin Bin Mahmood, selaku Penyelia disertasi yang telah banyak membimbing dan memberi tunjuk ajar serta semangat di dalam menyiapkan projek tahun akhir ini. Tak lupa juga kepada semua Pensyarah Jabatan Ukur Bangunan yang telah mencurahkan ilmu tanpa jemu.

Seterusnya kepada Encik Mohd Haizal Hafizd (Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor) dan Encik Azizul Nizam (Pusat Penyelidikan dan Pembangunan, Unit Pengswastaan Negeri Selangor) atas kerjasama yang diberikan.

Dan akhirnya untuk teman-teman seperjuangan. TERIMA KASIH.

Hazrul Mamat

April 1999

ABSTRAK

Pembangunan pesat sesebuah negeri menuntut pengorbanan yang tinggi dari aspek harta tanah pada hari ini terutamanya jenis kegunaan tanah pertanian. Justeru itu, pembangunan ini memerlukan kepada penukaran syarat penggunaan tanah sebagaimana yang diperuntukkan di dalam Kanun Tanah Negara 1965.

Tukar syarat tanah merupakan satu proses penting di dalam sesuatu pembangunan harta tanah. Di samping menaikkan nilai tanah, ia sebenarnya membolehkan harta tanah tersebut dibangunkan mengikut perancangan Pihak Berkuasa Negeri. Walaubagaimanapun masalah kelewatan di dalam memberikan kelulusan tukar syarat menjadi satu isu yang hangat diperbincangkan bukan sahaja kepada pihak pemohon, tetapi juga kepada Pihak Berkuasa Negeri.

Oleh yang demikian, kajian yang dilakukan terhadap prosedur tukar syarat tanah ini adalah bertujuan untuk mengenalpasti punca-punca kepada masalah ini dan seterusnya memberikan komen serta cadangan untuk memperbaiki masalah tersebut.

Kesimpulannya, kajian ini telah dapat membuktikan bahawa masalah ini sememangnya berlaku dan akhirnya beberapa cadangan yang difikirkan wajar digariskan untuk memperbaiki masalah kelewatan di dalam kelulusan tukar syarat ini.

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 PENGENALAN

Secara umumnya, pertumbuhan ekonomi yang baik telah merancakkan pembangunan di dalam sektor harta tanah seiring dengan kemajuan di bidang-bidang lain di Malaysia. Kesan daripada kemajuan ekonomi kebangsaan ini juga turut menjadikan negeri Selangor sebagai sebuah negeri yang maju dan pantas ke hadapan.¹

Walaupun industri pembinaan dilihat semakin perlahan pada masa kini diakibatkan oleh kekusutan ekonomi yang melanda negara sejak Julai 1997, namun dapat dilihat permintaan terhadap rumah-rumah kediaman masih lagi wujud . Apa yang cuba dijelaskan di sini ialah di dalam memenuhi permintaan tersebut, terdapat beberapa langkah yang perlu dipatuhi oleh pihak pemohon sebelum sebarang pembangunan dapat diteruskan. Satu kajian yang dijalankan oleh sebuah kementerian telah menganggarkan lebih daripada 500, 000 unit rumah diperlukan bagi memenuhi keperluan rakyat dalam tempoh lima tahun akan datang.² Ini secara tidak langsung akan membabitkan beberapa proses di

¹ Berita Harian, Ekonomi Selangor Terbaik Di Malaysia, 13 Mac 1999

² The Sun, Need for 600,000 new houses by 2000, 20 Mei 1995

dalam pembangunan harta tanah. Salah satu daripadanya ialah proses mendapatkan kelulusan tukar syarat tanah.

Di dalam proses pembangunan harta tanah, terdapat tiga langkah utama yang perlu dilalui oleh pihak pemohon untuk memajukan sesuatu kawasan iaitu peringkat awalan, peringkat semasa pembinaan dan peringkat selepas pembinaan. Apa yang akan dibincangkan di sini ialah peringkat awalan di dalam sesuatu pembangunan harta tanah iaitu semasa proses permohonan kelulusan tukar syarat kegunaan tanah bagi sesebuah pembangunan khususnya tanah pertanian kepada bangunan atau perindustrian.

Tukar syarat tanah adalah merujuk kepada peruntukan Seksyen 124 Kanun Tanah Negara 1965 disamping Peraturan-Peraturan Tanah Negeri. Seksyen 124 Kanun Tanah Negara ada menerangkan langkah-langkah untuk mendapatkan kelulusan tukar syarat tanah sebelum sesuatu pembinaan dapat dijalankan. Manakala Peraturan-Peraturan Tanah Negeri diterbitkan bagi memenuhi keperluan atau kehendak pembangunan sesebuah negeri. Bagi negeri Selangor, ianya dikenali sebagai Peraturan-Peraturan Tanah Negeri Selangor 1966 atau "Selangor Land Rules 1966".

Kajian ini akan melihat secara praktik bagaimana proses ini dijalankan di kawasan kajian juga permasalahan yang timbul di dalam melaksanakan proses tersebut.